

## MISSÃO:

**ORIENTAR UM DESENVOLVIMENTO URBANO MAIS EQUILIBRADO DO PONTO DE VISTA SOCIAL, ECONÔMICO E AMBIENTAL PARA A CIDADE DE SÃO PAULO**

### 1. Informações Gerais do Estudo

<b>1.1 Nome do Estudo:</b>	Observatório Urbano
<b>1.2 Empresa Responsável:</b>	Triptyque Projetos Ltda
<b>1.3 Abrangência do Estudo:</b>	

### 2. Escopo para os Estudos

#### 2.1 Situação Atual

##### *LEITURA TERRITORIAL SOBRE O ARCO TIETÊ*

*Descrever analiticamente a situação atual, ou seja, descrever os fatos e dados que levaram à necessidade ou à oportunidade para implementação do projeto e modificação do status atual*

A mutação pós industrial do Arco Tietê liberando grandes glebas oferece uma chance incrível para a cidade de São Paulo : Reconquistar a geografia e sua relação com os rios. Terrenos se liberam e permitem a construção de reservas fundiárias destinadas a construir o futuro em volta de eixos-chave do urbanismo contemporâneo: ECONOMIA, MEIO-AMBIENTE, MOBILIDADE e HABITAÇÃO.

#### 2.2 Razão do Estudo

##### **I- ELEMENTOS TÉCNICOS BÁSICOS DA PROPOSTA DE PRÉ-VIABILIDADE**

*Descrever A PROPOSTA, JUSTIFICANDO SUA RELEVÂNCIA E ADEQUABILIDADE nos quatro setores de transformação urbana do perímetro em questão.*

O conceito de reversibilidade urbana é central no nosso projeto. O objetivo é promover a transformação estrutural de uma região estratégica da cidade propondo novas formas de ocupação do território a partir do equilíbrio entre as dinâmicas social, econômica e ambiental.

<b>Sócio-Econômico</b>	Criação de duas centralidades principais com incentivos específicos e de uma linearidade produtiva na Marginal Tietê.
<b>Ambiental</b>	Criação de um Parque Linear em toda a extensão do rio Tietê: Um espaço de drenagem e tratamento das águas do Rio, um regenerador ecológico.
<b>Mobilidade e Acessibilidade</b>	Proposta de um transporte público intermodal paralelo a Marginal Tietê, integrando as linhas de Metrô presentes no perímetro.

<b>Habitacional</b>	Demarcação de áreas de habitação social ligadas a eixos conectores com linearidades produtivas. Novas ofertas de habitação em áreas verticalizadas na Marginal Tietê.
---------------------	---

<b>II- CARACTERIZAÇÃO</b>	
<i>Descrever <b>O PROBLEMA E A NECESSIDADE DO PROJETO</b> que está sendo coberta, descrevendo e justificando a melhoria da qualidade urbana concernente a articulação dos 4 setores prioritários para o desenvolvimento dos elementos estruturadores do Arco Tietê.</i>	

<i>Descrever conceitualmente interrelacionando os 4 setores prioritários como elementos estruturadores.</i>	
---	--

<b>Sócio-Econômico</b>	Falta de centralidades econômicas definidas e de incentivos para atividades específicas.
<b>Ambiental</b>	Falta crítica de áreas verdes permeáveis no tecido urbano. Falta de interação com os cursos d'água presentes no perímetro. Grave poluição do rio Tietê.
<b>Mobilidade e Acessibilidade</b>	Grandes áreas desprovidas de transporte público. Pouca integração do transporte público com os meios de deslocamentos não-motorizados.
<b>Habitacional</b>	Falta de integração das habitações sociais no tecido urbano. Alto risco de processo de gentrificação com a transformação urbana do perímetro.

<b>OBJETIVOS E BENEFÍCIOS ESPERADOS</b>	
<i>Descrever os objetivos (o que se espera alcançar com o projeto) e os benefícios de forma mensurável sempre que possível.</i>	

<i>Descrever conceitualmente interrelacionando os 4 setores prioritários como elementos estruturadores.</i>	
---	--

<b>Sócio-Econômico</b>	Criação de centralidades e pólos produtivos nas novas avenidas, estabelecendo corredores de uso misto com incentivos para atividades específicas.
<b>Ambiental</b>	Requalificação e integração de espaços verdes e espaços públicos considerando o patrimônio histórico, cultural e ambiental da cidade.
<b>Mobilidade e Acessibilidade</b>	Integrar as linhas de transporte público presentes no perímetro do Arco Tietê. Promover meios de deslocamentos não motorizados eficientes de acordo com a malha urbana.
<b>Habitacional</b>	Integração das classes desfavorecidas na estrutura urbana. Implementação de instrumentos do Estatuto da Cidade em consonância com os objetivos e diretrizes do Plano Diretor Estratégico do Município, visando induzir e financiar um desenvolvimento urbano mais equilibrado.

<b>INDICADORES</b>			
<i>Descrever a composição utilizada para definir o indicador, o valor de base e o valor esperado a ser atingido com o projeto.</i>			

<b>Indicador</b>	<i>Descrever a premissa utilizada para definir o indicador. Utilize como base as diretrizes apresentadas no seminário. Adicione linhas conforme necessidade.</i>	<b>Valor base</b>	<b>Valor esperado</b>

<b>INDICADORES SP2040</b>			
<i>Descrever como o projeto contribui para atingir os indicadores do SP2040.</i>			
<b>Cidade de 30 Minutos</b> - Tempo médio das viagens a trabalho/lazer e capacitação	Transporte público intermodal paralelo a Marginal Tietê, integrando as linhas de Metrô presentes no perímetro.		
<b>Comunidades</b> - Participação de domicílios em assentamentos precários e loteamentos irregulares (%), com vistas aos critérios de mitigação	Demarcação de linearidades sociais ligadas a eixos produtivos da cidade. Porcentual mínimo de 20% de HIS na venda de potencial construtivo para áreas da operação urbana proposta.		
<b>Parques Urbanos</b> - Descrição qualitativa dos resultados, apontando o Índice de áreas verdes públicas no município (m <sup>2</sup> /hab)	Criação de um Parque linear de 873.190 m <sup>2</sup> . Novo índice de áreas verdes públicas de no mínimo 5,2m <sup>2</sup> /hab considerando um aumento da densidade de população (Base = Santa Cecília).		
<b>Rios Vivos</b> - Descrever parâmetros da mudança qualitativa proposta pelo projeto, como o índice de oxigênio dissolvido nos principais rios do município (mg/l)	Tratamento das margens do Rio e dos seus afluentes, com plantas e sem uso de produtos químicos. Garantia de limpeza de até 90 % da água do Rio no trecho considerado.		
<b>Polo de Oportunidades</b> - Índice de emprego/habitante gerados a partir das iniciativas	Aumento das oportunidades econômicas fora do centro com a criação de novas centralidades. Índices serão calculados na segunda fase.		
<b>Cidade Aberta</b> - Descrição qualitativa da oferta e da inovação proposta ao território	Criação de um cluster em volta do turismo de negócios no coração do Arco Tietê com enfoque nas atividades hoteleiras e de convenções, compensando o déficit histórico da cidade neste setor.		

<b>III-CARACTERÍSTICAS GERAIS DO ARCO TIETÊ</b>	
<i>Descrever como o conjunto dos estudos de transformação urbana se resolve em cada modalidade específica explicitando sua articulação nos quatro setores de estruturação do projeto (Econômico, Ambiental, Mobilidade e Acessibilidade e Habitacional). A descrição deve ter o caráter de pré-viabilidade.</i>	
<i>Descrever genericamente e interrelacionando os setores como o conjunto dos estudos de transformação urbana se resolve e abaixo descrever especificamente por intervenção e modelagem.</i>	
<b>PROJETO 1: PARQUE LINEAR</b>	<input type="checkbox"/> Modelo Urbanístico Operação Urbana Consorciada <input type="checkbox"/> Análise <i>O perímetro do Arco Tietê carece de eixos estruturantes que integrem os 4 setores prioritários desejados.</i> <input type="checkbox"/> Proposta Um espaço de desenvolvimento econômico de primeira ordem, de

		<p>integração e de mixidade social, um “colar” de equipamento públicos locais com transporte multimodal, ofertas culturais e reconciliação com o meio ambiente.</p>
		<p><input type="checkbox"/> Modelagem Jurídica e Contratual <i>Operação urbana consorciada, edificação compulsória, iptu progressivo, desapropriação com pagamentos da dívida pública, outorga onerosa do direito a alteração de uso direito de preempção, venda de espaço aéreo e de subsolo.</i></p> <p><input type="checkbox"/> Análise <i>Descrever. Utilize como base as diretrizes apresentadas no seminário.</i></p> <p><input type="checkbox"/> Proposta <i>Descrever. Utilize como base as diretrizes apresentadas no seminário.</i></p>
		<p><input type="checkbox"/> Estudos Sócio-econômicos e Modelagem Financeira Venda de CEPACS</p> <p><input type="checkbox"/> Análise <i>Descrever. Utilize como base as diretrizes apresentadas no seminário.</i></p> <p><input type="checkbox"/> Proposta Venda de outorga onerosa do direito de construir para financiar a construção do parque linear e da infraestrutura proposta.</p>
		<p><input type="checkbox"/> Meios de Interação Social e Institucional Criação do Observatório Urbano Arco Tietê.</p> <p><input type="checkbox"/> Análise Um agente estruturante e operacional poderia comandar as operações no perímetro de forma democrática e organizada.</p> <p><input type="checkbox"/> Proposta O observatório Urbano Arco Tietê é um conselho formado por representantes do poder público e representantes de serviços como energia, água, coleta de lixo etc...</p>
	<b>INTERLOCUTORES:</b>	
<b>HABITAÇÃO</b>	Marcio Bueno	Consultoria sobre processos urbanísticos na cidade.
<b>MEIO AMBIENTE</b>	Arnaud Fraissignes	Renaturalização do rio Tietê, limpeza da água, reconciliação com o meio natural.
<b>MOBILIDADE</b>	Diogo Freitas	Integração das linhas de metrô, acessibilidade geral.
<b>PATRIMÔNIO</b>	Cia do Restauro	<i>Preservação de prédios públicos</i>
<b>PLANEJAMENTO</b>	Nome	<i>Descrever.</i>
<b>OUTROS</b>	Nome	<i>Descrever. Adicione linhas conforme necessidade.</i>
<b>PROJETO 2: MUSEU LINEAR</b>		<p><input type="checkbox"/> Modelo Urbanístico <i>Projeto específico de intervenção urbana, elemento gerador de transformação do bairro em referência cultural.</i></p> <p><input type="checkbox"/> Análise</p>

	<p><i>Carência de ofertas culturais na área.</i></p> <input type="checkbox"/> Proposta <i>O Museu Linear é o princípio gerador da transformação do bairro. Ele valoriza o existente e configura o futuro.</i>	
	<input type="checkbox"/> Modelagem Jurídica e Contratual <i>Operação urbana específica, complementar a OUC do projeto 1.</i> <input type="checkbox"/> Análise  <input type="checkbox"/> Proposta <i>Operação nos moldes do Plan d'Aménagement d'Ensemble (França). Mais flexível e participativo do que a OUC.</i>	
	<input type="checkbox"/> Estudos Sócio-econômicos e Modelagem Financeira <i>Venda de CEPACS na OUC para financiamento do Parque.</i> <input type="checkbox"/> Análise <i>Descrever. Utilize como base as diretrizes apresentadas no seminário.</i> <input type="checkbox"/> Proposta Venda de outorga onerosa do direito de construir para financiar a construção do parque linear e da infraestrutura proposta.	
	<input type="checkbox"/> Meios de Interação Social e Institucional Criação do Observatório Urbano Arco Tietê. <input type="checkbox"/> Análise Um agente estruturante e operacional poderia comandar as operações no perímetro de forma democrática e organizada. <input type="checkbox"/> Proposta O observatório Urbano Arco Tietê é um conselho formado por representantes do poder público e representantes de serviços como energia, água, coleta de lixo etc...	
	<b>INTERLOCUTORES:</b> <i>Descrever quais interlocutores, sua influência, sua relação e sua dependência com as intervenções.</i>	
<b>HABITAÇÃO</b>	Marcio Bueno	Consultoria sobre processos urbanísticos na cidade.
<b>MEIO AMBIENTE</b>	Arnaud Fraissignes	Renaturalização do rio Tietê, limpeza da água, reconciliação com o meio natural.
<b>MOBILIDADE</b>	Diogo Freitas	Integração das linhas de metrô, acessibilidade geral.
<b>PATRIMÔNIO</b>	Cia do Restauro	Preservação de prédios públicos
<b>PLANEJAMENTO</b>	Nome	Descrever.
<b>OUTROS</b>	Nome	Descrever. Adicione linhas conforme necessidade.

<b>IV- ESCOPO, CUSTOS E PRAZOS para a elaboração dos estudos de viabilidade (2ª FASE)</b>				
<i>Descrever os ELEMENTOS TÉCNICOS a serem desenvolvidos na segunda fase da PMI. Incluir em anexo: cronograma detalhado</i>				
<b>PROJETO 1:</b>				
<b>Escopo 1:</b>	<i>Continuação da reconquista da geografia</i>			
<b>Resultado esperado:</b>	Melhoria da qualidade urbana: promover a transformação estrutural de uma região estratégica da cidade propondo novas formas de ocupação do território a partir do equilíbrio entre as dinâmicas social, econômica e ambiental.			
<b>Interdependência:</b>	<i>Descrever as interdependências entre os estudos ou projetos colocados ou qualquer agente que possa restringir ou impactar o estudo devido sua dependência.</i>			
<b>Restrições:</b>	<i>Descrever qualquer agente, ação interna e externa que possa restringir a viabilidade do projeto.</i>			
<b>ALOCAÇÃO DA EQUIPE</b>				
<i>Descrever na tabela abaixo as equipes que compõem as modelagens considerando os prazos do projeto e custos hora/homem associado a cada modelagem. Anexar ao documento a planilha de alocação e cronograma detalhado, além do comprovante.</i>				
<i>Indicamos a utilização da TABELA DE CUSTOS UNITÁRIOS DA SIURB DATA-BASE: JANEIRO 2012 disponível no site da Prefeitura para a elaboração orçamentária e outras referências orçamentárias de entidades de classe.</i>				
<b>ESTRUTURADORES</b>	<b>Recurso Alocado (Função)</b>	<b>Período</b>	<b>Total Homem/hora</b>	<b>Total Custo</b>
<input type="checkbox"/> Modelo Urbanístico	<i>2Engenheiro Civil Sênior, 2 topografos, 5Engenheiro Infra-estrutura-instalações, 3 engenheiros ambientais, 2Agrônomo Sênior, 2 Urbanistas Sênior, 3 arquitetos senior, 5 Arquitetos Plenos e 3 Arquiteto Júnior, 2consultoria cultura Total: 29 profissionais</i>	<i>2013 Jan-Dez</i>	<i>13440 horas</i>	<i>R\$3.703.000</i>
<input type="checkbox"/> Modelagem Jurídica	<i>1 Advogado Senior, 1 advogado junior</i>	<i>2013Agos.-Out.</i>	<i>1020 horas</i>	<i>R\$204.500,00</i>
<input type="checkbox"/> Estudos Sócio-econômicos (e Modelagem Financeira)	<i>2 Economistas</i>	<i>2013Agos.-Set</i>	<i>800horas</i>	<i>R\$60.500,00</i>
<input type="checkbox"/> Meios de Interação Social e Institucional	<i>2 Sociólogos</i>	<i>2013Agos.-Set</i>	<i>700horas</i>	<i>R\$32.500,00</i>
<input type="checkbox"/> BDI (37,2%) elemento orçamentário destinado	<i>A definir no inicio da segunda fase</i>	<i>2013Agos.-Dez</i>		
<b>PROJETO 2: Adicione quantidade de PROJETOS conforme necessidade, mantendo o conjunto de estrutura proposta para cada item.</b>				
<b>Escopo 2:</b>	<i>Descrever detalhamento qual o escopo/produto do estudo com mais detalhes do que elaborado na 1ª fase.</i>			

<b>Resultado esperado:</b>	<i>Descrever.</i>
----------------------------	-------------------

**ALOCAÇÃO DA EQUIPE**

Descrever na tabela abaixo as equipes que compõem as modelagens considerando os prazos do projeto e custos hora/homem associado a cada modelagem. Anexar ao documento a planilha de alocação e cronograma detalhado, além do comprovante.

Indicamos a utilização da TABELA DE CUSTOS UNITÁRIOS DA SIURB DATA-BASE: JANEIRO 2012 disponível no site da Prefeitura para a elaboração orçamentária e outras referências orçamentárias de entidades de classe.

ESTRUTURADORES	Recurso Alocado (Função)	Período	Total Homem/hora	Total Custo
<input type="checkbox"/> Modelo Urbanístico	1Engenheiro Civil Sênior, 1Engenheiro Agrônomo Sênior, 2 Urbanistas Sênior, 2 Arquitetos Pleno e 1 Arquiteto Júnior. <b>Total: 7 profissionais.</b>	2013 Jan-Dez	13440 horas	R\$268.800,00
<input type="checkbox"/> Modelagem Jurídica				
<input type="checkbox"/> Estudos Sócio-econômicos (e Modelagem Financeira)				
<input type="checkbox"/> Meios de Interação Social e Institucional				
<input type="checkbox"/> BDI (37,2%) elemento orçamentário destinado				

**V- PLANO DE TRABALHO:**

Descrever a justificativa técnica e operacional do faseamento, de sua adequação e viabilidade tendo em vista a dimensão e diversidade de características e problemáticas do perímetro considerado.

**MÉTODO DE TRABALHO**

*Metodologia APUR*

**FASEAMENTO DO ARCO TIETÊ**

*Operação Urbana Fase 1, Operação Urbana Fase 2.*

*Incluir fluxograma esquemático do faseamento, se necessário.*



### Composição e Ordenação do Faseamento

Considerar os componentes para a valoração das intervenções propostas, tais como, desapropriações, descontaminações ou quaisquer outras ações para mitigar as externalidades negativas.

	Programa:	Período:	Valor estimado: R\$
Etapa A:	1: OUC Parque Linear	6 meses	R\$ XX,0
	2: Museu Linear		
	3: PAE Trecho 0		
Etapa B:	4:		
	5:		

### VI- INSTRUMENTOS JURÍDICOS

Descrever quais os instrumentos jurídicos, bem como a elaboração de novas figuras jurídicas, que serão utilizados na implantação do planejamento urbanístico exposto na proposta, considerando o processo em curso de revisão do Plano Diretor Estratégico (Lei nº13.430/2002).

PROJETO 1:	OUC Arco Tietê
PROJETO 2:	Museu Linear

### VII- OUTROS ELEMENTOS

Descrever quais outros elementos que permitam avaliar a conveniência, a eficiência e o interesse público envolvidos no projeto, bem como possam subsidiar e contribuir para a consolidação das diretrizes do escopo detalhado que orientará a segunda fase da PMI para o desenvolvimento dos estudos de viabilidade do Arco Tietê.

INOVAÇÃO: Observatório urbano, museu linear e parque linear público.

XX: Descrever outros elementos, tantos quanto necessários.

### 3. Lista de Anexos:

Listar todos os arquivos suplementares à este documento

Nome do Documento	Nome do Arquivo